LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Gatineau[1]

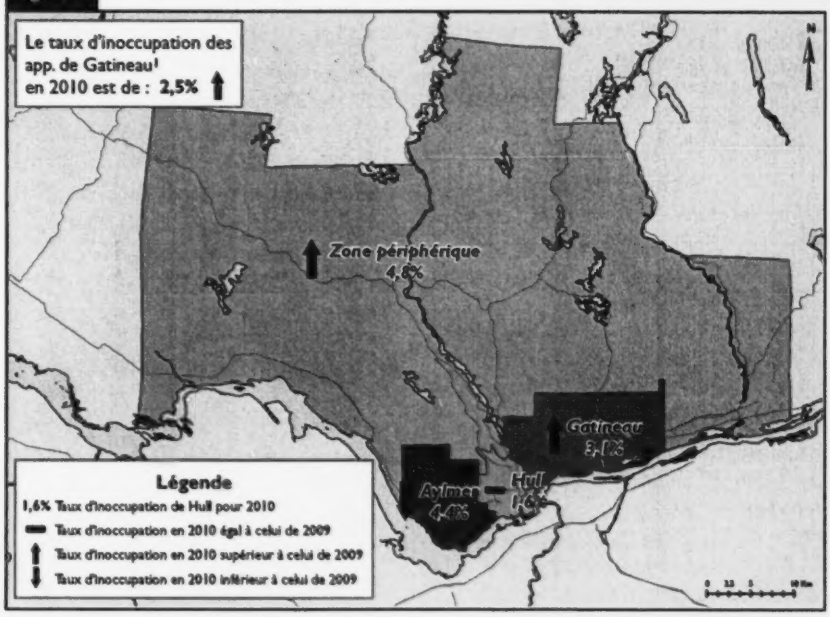
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants – Gatineau

- Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau; il a atteint 2,5 % en octobre 2010.
- Le loyer moyen des appartements locatifs d'initiative privée s'est élevé à 691 $ par mois cet automne.
- La variation estimative du loyer moyen a été de 2,1 %.

Figure 1



[1]partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Le taux d'inoccupation global est resté relativement stable
2 Détente du marché dans l'est
3 Des loyers en progression
4 Les grands appartements se libèrent
5 Le taux de disponibilité est demeuré relativement stable en 2010
6 Perspectives pour 2011
6 Ottawa-Gatineau: deux marchés distincts
7 Baisse du taux d'inoccupation au Canada en octobre 2010
11 Tableaux statistiques
20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports de CAM en passant par le Bureau de commande des publications, visitez www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, télécharger les publications ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits est offerte gratuitement.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation global est resté relativement stable

À l'instar de l'an dernier, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2010 révèlent une faible variation du taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. En effet, la proportion de logements vacants a atteint 2,5 % en octobre 2010, alors qu'elle s'élevait à 2,2 % l'année précédente. Le fait qu'il y a ait eu peu de changements d'une année à l'autre est la résultante de deux principaux facteurs en opposition : un mouvement continu d'accession à la propriété, qui a pour effet de libérer des logements locatifs, et une forte migration vers la région, qui amène de nouveaux locataires et permet ainsi de tempérer la détente du marché.

En 2009-2010, les conditions économiques ont été favorables à l'accession à la propriété. La progression des emplois observée depuis la fin de la récession, au printemps 2009, et la perspective d'une remontée des taux d'intérêt ont incité plusieurs ménages locataires à faire le saut vers le marché de la propriété. L'augmentation des ventes d'habitations existantes et le nombre élevé de mises en chantier enregistré pour la période allant de juillet 2009 à juin 2010 – période de 12 mois correspondant généralement à celle d'un bail de location au Québec – témoignent du mouvement continu d'accession à la propriété dans la région. De fait, la construction d'appartements en copropriété, de jumelés et de maisons en rangée a encore progressé (de 5 %) durant cette période de 12 mois. Ces types d'habitations, généralement plus abordables que la maison individuelle, sont prisés par les locataires qui accèdent à la propriété.

L'ajout de logements locatifs neufs est un autre facteur qui a sans doute contribué à assouplir le marché. Toutefois, le rythme de construction dans ce segment du marché est demeuré faible au cours de la dernière année. En effet, 270 unités locatives ont été achevées au cours de la période de 12 mois terminée en juin 2010, soit 23 % de moins qu'au cours des deux années précédentes.

Contrairement aux deux phénomènes dont il a été question ci-dessus, la migration a eu pour effet de soutenir la demande sur le marché locatif. De fait, les dernières données migratoires disponibles de Statistique Canada montrent qu'entre 2008 et 2009, le nombre d'entrants a dépassé de 3 500 celui des sortants. Précisons qu'à l'instar des années antérieures, la composante « internationale » du bilan migratoire a contribué de façon importante à ce résultat. Parmi les résidents arrivés dans la RMR entre 2008 et 2009, plus de 1 000 provenaient de l'extérieur du pays. Cette tendance s'est vraisemblablement poursuivie cette année, puisque les dernières données fournies par le ministère de l'Immigration et des communautés culturelles du Québec révèlent que le nombre d'immigrants ayant signalé leur intention de s'établir dans la région de l'Outaouais a grimpé de 25 % au cours des six premiers mois de 2010 par rapport à la même période en 2009.

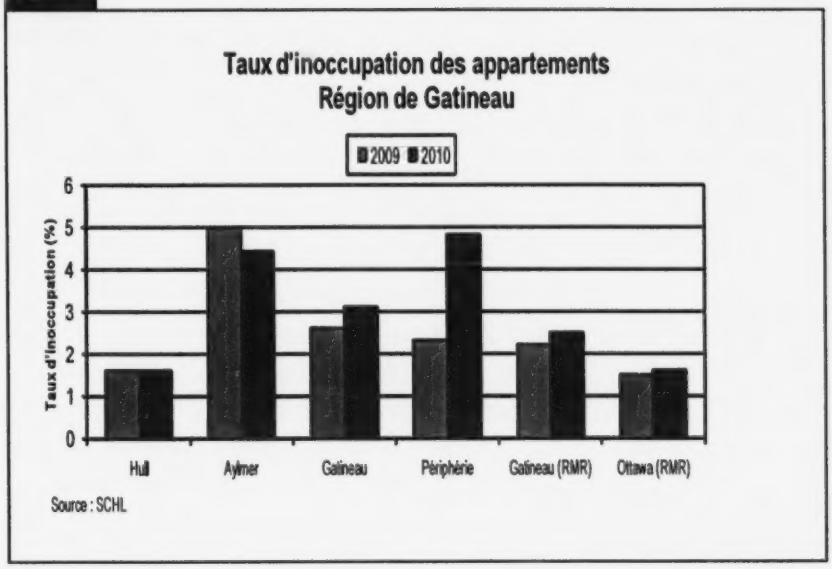
La formation de ménages par les jeunes constitue un autre facteur qui a limité l'assouplissement du marché locatif. Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de personnes âgées de 15 à 29 ans a augmenté de près de 850 en 2009 et de plus 500 en 2010. Appuyé par l'essor du marché du travail – plus de 1 000 nouveaux emplois à temps plein créés chez les 15-24 ans entre juillet 2009 et juin 2010 –, cet accroissement de la population des jeunes a sûrement contribué à la formation de ménages locataires en 2010.

Détente du marché dans l'est

L'enquête révèle un assouplissement du marché en périphérie. Le taux d'inoccupation a grimpé à 4,8 % dans la périphérie cette année, alors qu'il se situait à 2,3 % en 2009. Bien que la périphérie regroupe tous les secteurs de la Colline des Outaouais, dont Buckingham et Masson-Angers, c'est dans ces deux derniers qu'est concentré le parc locatif de cette vaste zone. Or, c'est dans les deux secteurs de l'est de la ville que la construction de jumelés et de maisons en rangée a le plus progressé dans la RMR de Gatineau durant la dernière année complète de bail, soit de juillet 2009 à juin 2010. Pour ajouter à l'effet de détente, c'est également là que l'offre de logements locatifs neufs a le plus augmenté au cours des deux dernières années.

Dans le secteur de Gatineau, la proportion de logements vacants s'est chiffrée à 3,1 % cet automne. Bien que, globalement, peu de changements aient été révélés dans ce secteur, une détente a été observée dans la catégorie des grands logements (trois chambres et plus), où le taux d'inoccupation est passé de 1,4 % en octobre 2009 à 4,7 % cet automne. Comme les loyers de ces unités sont généralement les plus élevés de la RMR et qu'ils sont plus proches des mensualités hypothécaires des

Figure 2



habitations les plus abordables, certains locataires ont sûrement été tentés de devenir propriétaires.

À Aylmer, le taux d'inoccupation s'est établi à 4,4 % en octobre 2010. Encore cette année, ce secteur demeure l'un des endroits où la proportion de logements vacants est la plus grande dans la région. Ce phénomène peut s'expliquer par les loyers, qui y sont plus élevés qu'ailleurs dans la région, et par la vigueur du mouvement d'accession à la propriété. Aylmer est le secteur où il s'est construit le plus de jumelés et de maisons en rangée dans la dernière année.

Hull, secteur où l'on retrouve plus de la moitié du parc locatif de la région, demeure le marché le plus tendu de la RMR, avec un taux d'inoccupation inchangé (1,6 %) en 2010. C'est d'ailleurs la troisième année consécutive que la proportion de logements locatifs vacants reste la même. La popularité de ce sous-marché s'explique par la proximité de la capitale canadienne et la présence de nombreux services, dont l'enseignement supérieur. Hull est le secteur qui répond le mieux aux besoins des étudiants et des ménages sans véhicule automobile, puisque c'est par ce secteur que transitent la plupart des circuits d'autobus. Les institutions d'enseignement collégial et universitaire qui ont récemment implanté de nouveaux programmes exclusifs dans la région continuent d'attirer beaucoup d'étudiants venus d'ailleurs. Enfin, notons que la construction de logements locatifs dans le secteur de Hull est quasiment nulle depuis deux ans, ce qui contribue à maintenir le marché serré.

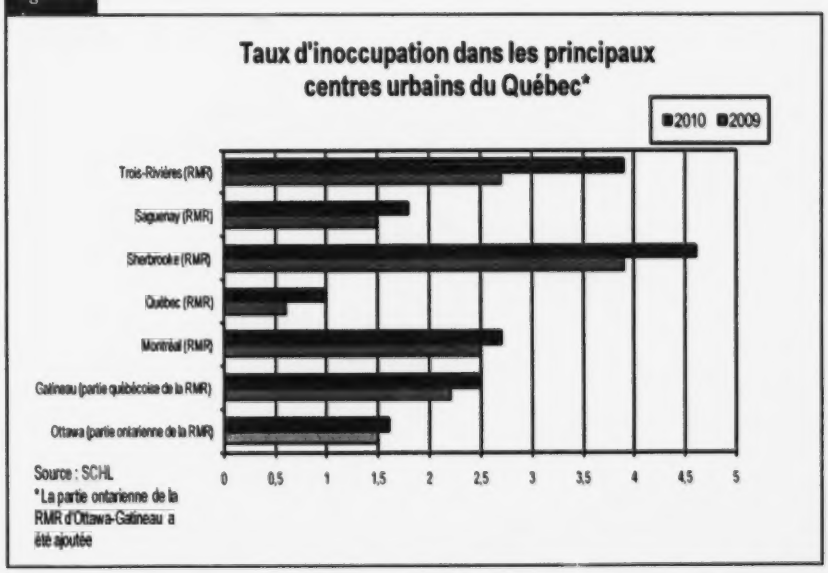
Sur le plan provincial

Au Québec, on constate une détente du marché locatif dans trois RMR : Québec, Trois-Rivières et Sherbrooke. Bien que le marché se soit légèrement détendu à Québec, un assouplissement plus important a été observé dans les RMR de Sherbrooke (taux d'inoccupation de 4,6 %, contre 3,9 % un an plus tôt) et de Trois-Rivières (3,9 %, contre 2,7 %). Les marchés locatifs des trois autres RMR de la province, à savoir Montréal, Gatineau et Saguenay, ne reflètent pour leur part aucun changement significatif.

Des loyers en progression

Selon les estimations de la SCHL, le loyer moyen des appartements a varié de 2,1 % entre octobre 2009 et octobre 2010. Comme l'an dernier, l'augmentation la plus marquée s'est produite dans le marché des studios

Figure 3

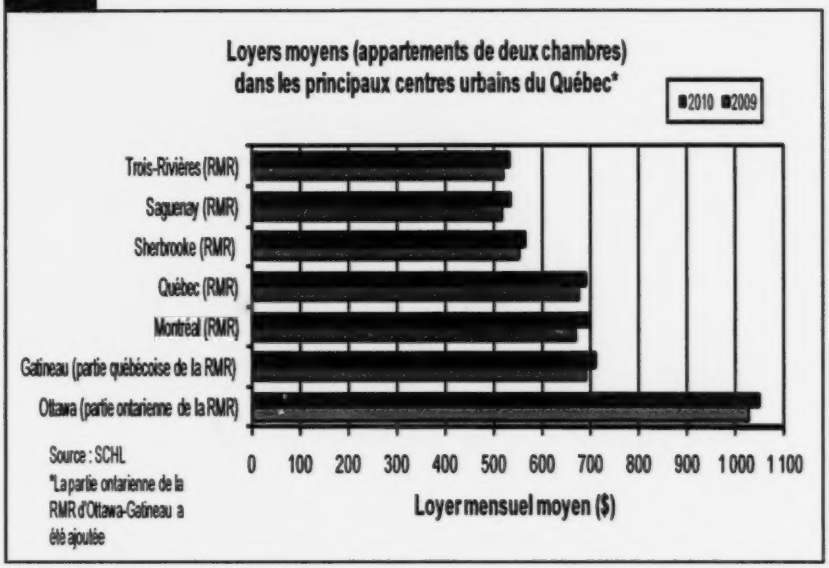


(3,7 %). Cette variation pourrait être attribuable au roulement des locataires, qui est plus rapide dans les petits logements. Pour les logements de deux chambres – catégorie dont font partie plus de la moitié des appartements de la région –, la croissance du loyer moyen (2,2 %) a été similaire à celle enregistrée pour l'ensemble des appartements.

Le loyer moyen global a atteint presque 700 $ par mois dans la RMR en 2010. À l'instar des résultats de 2009, c'est à Aylmer que les loyers sont les plus élevés dans la région : le loyer moyen s'y établissait à 754 $ en octobre 2010. Suivent ensuite des loyers similaires dans les secteurs de Hull (696 $) et de Gatineau (686 $). En périphérie, les locataires paient un loyer moyen relativement plus faible, de 577 $. Ces écarts entre secteurs s'expliquent d'abord par l'étendue des services offerts. Dans les trois secteurs du centre (Aylmer, Hull et Gatineau), les loyers dépassent de plus de 100 $ ceux demandés en périphérie.

Selon les résultats de l'enquête menée dans la région de Gatineau, cette année, comme par le passé, il faut ajouter environ 100 $ pour chaque chambre additionnelle. Un appartement d'une chambre se loue en moyenne 606 $; il faut débourser 711 $ pour deux chambres et 808 $ pour trois chambres ou plus. Cette différence d'environ 100 $ est relevée dans tous les secteurs, sauf en périphérie, où l'écart entre le loyer moyen d'un appartement de deux chambres et celui d'un appartement de trois chambres ou plus atteint 151 $.

Figure 4



Les grands appartements se libèrent

Alors que la proportion de logements vacants est demeurée relativement stable pour les studios et les unités d'une et de deux chambres, elle a progressé en octobre 2010 du côté des appartements de trois chambres ou plus. En effet, 3,4 % des appartements de trois chambres ou plus étaient vacants en 2010, comparativement à 1,6 % un an plus tôt. Rappelons que les grands appartements affichent généralement les loyers les plus élevés et que les conditions de crédit favorables durant la dernière année ont assurément incité certains ménages locataires à se porter acquéreur d'une habitation.

Globalement, les conditions sur le marché des appartements d'une et de deux chambres sont restées relativement stables en 2010 (taux de 2,3 % et 2,2 %, respectivement). La seule exception est le marché des appartements d'une chambre à Aylmer, qui s'est resserré; le taux d'inoccupation y est descendu à 3,9 % (contre 5,7 % en 2009).

Résultats selon l'âge des logements

Une distribution des résultats selon l'année de construction des appartements montre que les taux d'inoccupation ont peu changé en 2010 par rapport à 2009. Même si cette faible variation ne nous permet pas de tirer de conclusions, les données indiquent que les vieux logements seraient parmi les moins populaires. Les immeubles construits avant 1960 affichent un taux d'inoccupation de 4,3 %.

Demande stable dans les petits immeubles et dans les immeubles les plus grands

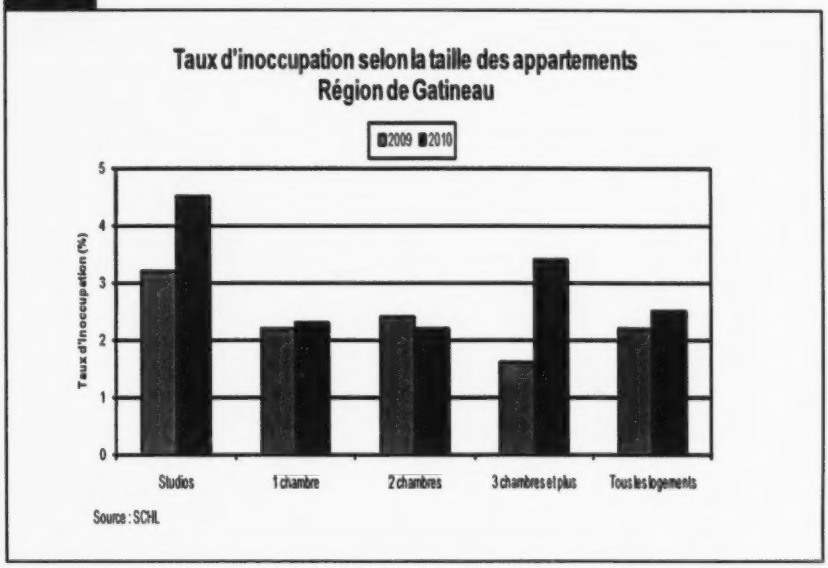
La proportion de logements vacants dans les immeubles de 50 unités et plus n'a pas changé, d'octobre 2009 à octobre 2010. Même constat pour les petits ensembles de trois à cinq appartements, où le taux d'inoccupation s'est établi à 3,5 %. Le marché s'est cependant resserré dans la catégorie des immeubles de 20 à 49 unités (taux de 1,7 %, contre 2,9 % en 2009).

Bien que le loyer moyen des appartements soit généralement plus élevé dans les ensembles de plus 100 unités, c'est dans ces grandes structures que le taux d'inoccupation est le plus bas dans la région (1,3 %), ce qui ne corrobore pas l'hypothèse relative au rythme d'accession à la propriété. Par ailleurs, peu importe le nombre de chambres, tous les types d'appartements se font rares, et plus particulièrement ceux de trois chambres ou plus, pour lesquels l'enquête n'a fait état d'aucun logement vacant. Toutefois, les gros immeubles locatifs n'affichent pas tous les mêmes résultats, d'un secteur à l'autre, en octobre 2010. En effet, le taux d'inoccupation se situe à 0,9 % à Hull, tandis qu'il est de 3,1 % à Aylmer.

Stabilité du taux d'inoccupation par gamme de loyers

Une distribution des données disponibles par fourchette de loyers révèle qu'il n'y a pas de différences significatives entre les taux d'inoccupation d'une année à l'autre.

Figure 5



Toutefois, une détente s'observe dans la catégorie des appartements de trois chambres et plus, où le loyer se situe entre 700 et 799 $ (taux d'inoccupation de 4,4 %, contre 0,8 % l'an dernier).

D'une fourchette de loyers à l'autre, les conditions de marché demeurent sensiblement les mêmes en 2010. Les taux d'inoccupation varient seulement de 2,4 % à 3,2 %.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs[2] de la SCHL, le niveau d'abordabilité est demeuré stable sur le marché locatif de Gatineau en 2010 : l'indicateur s'est maintenu à 131*. Ainsi, cette année encore, le marché locatif est plus abordable à Gatineau que du côté ontarien de la RMR, où l'indicateur estimatif de l'abordabilité se situe à 110. Une comparaison des RMR du Québec indique toutefois que l'indicateur d'abordabilité de Gatineau est parmi les plus bas.

Le taux de disponibilité est demeuré relativement stable en 2010

Comme la proportion de logements inoccupés, le taux de disponibilité est resté plutôt stable : il se situe à 3,1 % cet automne. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Il donne une idée générale de l'offre de logements inoccupés à court terme.

C'est à Hull que la proportion de logements disponibles a été la plus faible, soit de 1,9 %, en octobre 2010.

[2]Lorsque l'indicateur de l'abordabilité est de 100, cela signifie que le loyer médian des appartements locatifs de deux chambres correspond exactement à 30 % du revenu médian brut des ménages locataires. L'indicateur est supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Par ailleurs, les grands appartements sont relativement plus faciles à trouver dans la RMR : le taux de disponibilité des appartements de trois chambres ou plus est en progression et se situe à 4,0 %.

Perspectives pour 2011

Le taux d'inoccupation devrait connaître une faible progression en 2011. La modération de la croissance économique ainsi qu'une plus faible création d'emplois dans la région ralentiront à la fois l'accession à la propriété et la formation de ménages locataires.

Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait atteindre 2,8 % en 2011. Les propriétaires-bailleurs de l'est de la RMR seront probablement plus touchés par le mouvement d'accession à la propriété que ceux des autres secteurs, puisque c'est là que se trouvent les propriétés les plus abordables de la région. Aylmer affichera encore un taux d'inoccupation relativement élevé, en raison des loyers généralement plus hauts qui y sont pratiqués.

Ottawa et Gatineau : deux marchés distincts

Bien que, sur le plan géographique, Gatineau et Ottawa ne soient séparées que par une rivière, les deux parties de la RMR disposent de marchés locatifs qui se distinguent en plusieurs points.

D'abord, c'est du côté québécois de la RMR que l'on retrouve la plus haute proportion de grands logements. En effet, 55 % du parc locatif de Gatineau est constitué d'appartements de deux chambres, et 15 %, d'appartements de trois chambres ou plus. Du côté d'Ottawa, ces proportions s'établissent respectivement à 40 et 4 %. Ce sont donc les petits logements qui dominent le paysage d'Ottawa : 47 % du parc est constitué d'appartements d'une chambre, contre 26 % à Gatineau.

Dans l'ensemble, le marché locatif est plus serré sur la rive ontarienne. Le taux d'inoccupation est de 1,6 %, comparativement à 2,5 % à Gatineau. C'est dans le segment des studios que la différence est la plus marquée : taux d'inoccupation de 0,9 % à Ottawa, contre 4,5 % à Gatineau.

Les loyers sont nettement plus élevés du côté sud de la rivière des Outaouais. En effet, le loyer mensuel moyen s'y élève à 971 $, contre 691 $ du côté nord. Par ailleurs, cet écart élevé s'accentue, peu importe la taille des appartements. À Ottawa, il faut payer en moyenne 197 $ de plus qu'à Gatineau pour louer un studio. En comparaison, l'écart de loyer entre les deux rives atteint 337 $ pour un appartement de deux chambres et 504 $ pour un appartement de trois chambres ou plus.

D'une année à l'autre, les loyers ont monté plus rapidement à Ottawa. Selon les estimations, les loyers ont progressé de 3,1 % en octobre 2010 sur la rive ontarienne, contre 2,1 % à Gatineau.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[2] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

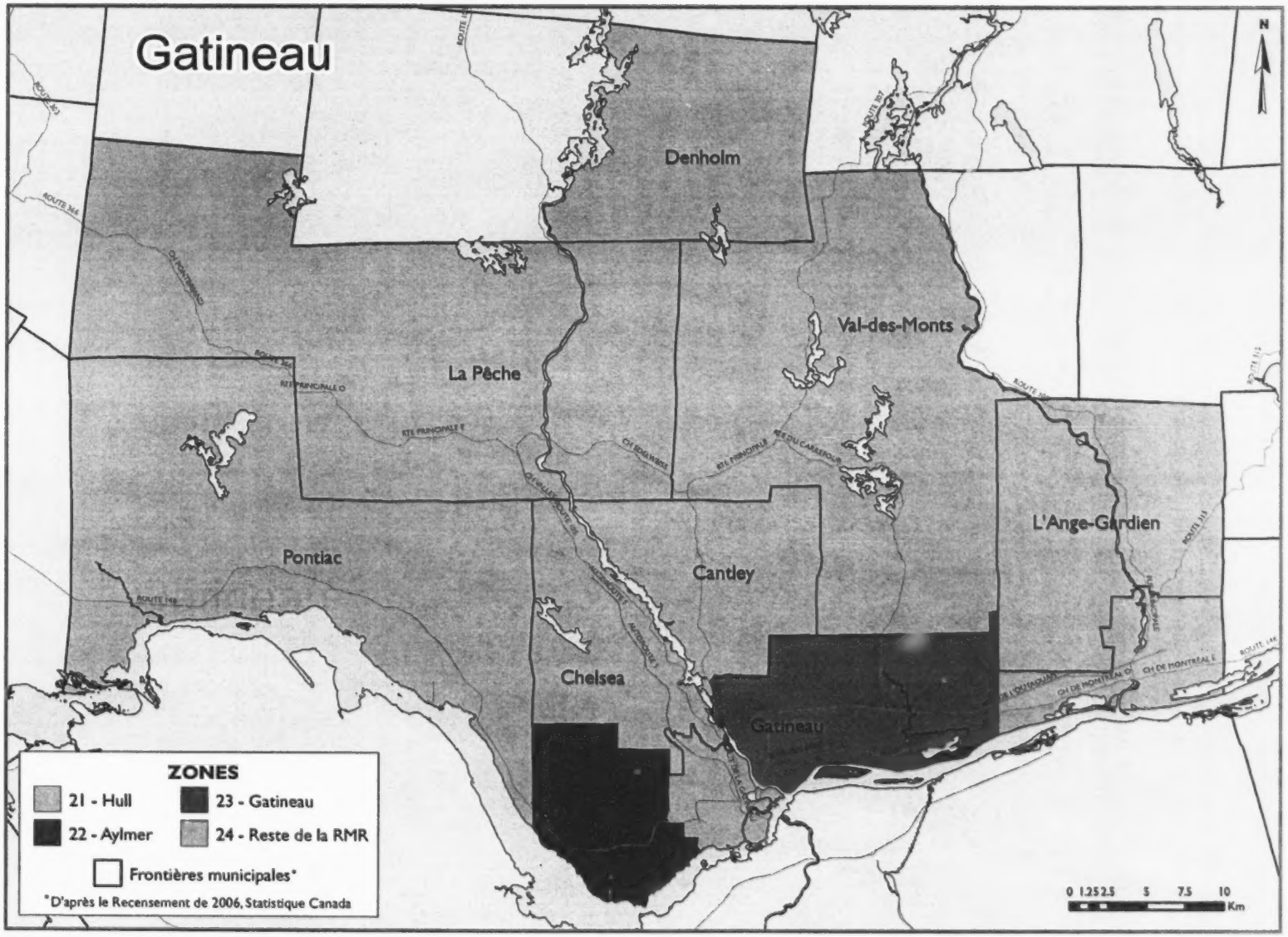
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[3] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


Gatineau
Denholm
La Pêche
Val-des-Monts
L'Ange-Gardien
Pontiac
Cantley
Chelsea
Gatineau
N
ZONES
21 - Hull
23 - Gatineau
22 - Aylmer
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5 10
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm.
Zones 21-24	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 21 - Hull	1,3 a	0,6 b	1,8 b	1,4 a	1,6 b	1,7 c	**	**	1,6 b	1,6 b
Zone 22 - Aylmer	9,7 c	11,8 d	5,7 b	3,9 b	4,6 b	3,9 b	2,8 c	4,7 d	5,0 b	4,4 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	1,6 c	2,9 c	3,0 d	2,2 c	1,4 d	4,7 d	2,6 b	3,1 c
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	**	1,4 a	3,7 d	**	**	2,3 c	4,8 d
Gatineau	**3,2 d**	**4,5 d**	**2,2 b**	**2,3 b**	**2,4 a**	**2,2 b**	**1,6 c**	**3,4 d**	**2,2 a**	**2,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 21 - Hull	509 a	512 a	598 a	615 a	709 a	730 a	818 a	837 a	674 a	696 a
Zone 22 - Aylmer	511 a	552 a	649 a	658 a	749 a	787 a	852 a	892 a	719 a	754 a
Zone 23 - Gatineau	550 a	560 b	577 a	593 a	679 a	691 a	762 a	783 a	670 a	688 a
Zone 24 - Périphérie	411 a	425 a	460 a	494 a	559 a	582 a	723 b	733 a	552 a	577 a
Gatineau	**511 a**	**518 a**	**590 a**	**606 a**	**690 a**	**711 a**	**791 a**	**808 a**	**669 a**	**691 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	3 b	532	43 a	3 087	94 c	5 436	**	1 231	160 b	10 286
Zone 22 - Aylmer	9 d	78	14 b	366	40 b	1 011	7 d	160	71 b	1 615
Zone 23 - Gatineau	**	140	40 c	1 397	82 c	3 794	68 d	1 454	209 c	6 785
Zone 24 - Périphérie	**	39	**	232	29 d	792	**	125	58 d	1 188
Gatineau	**36 d**	**788**	**116 b**	**5 082**	**245 b**	**11 033**	**101 d**	**2 970**	**498 a**	**19 874**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 21 - Hull	1,3 a	0,8 d	3,0 c	2,0 b	2,1 b	2,0 c	**	**	2,3 b	1,9 b
Zone 22 - Aylmer	9,7 c	11,8 d	5,7 b	3,9 b	4,7 b	3,9 b	2,8 c	5,9 d	5,1 b	4,5 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	2,0 c	3,8 d	3,2 d	3,3 c	1,4 d	5,6 d	2,8 b	4,2 c
Zone 24 - Périphérie	**	**	5,3 d	**	1,6 c	3,7 d	**	**	2,6 c	4,8 d
Gatineau	**3,2 d**	**5,1 d**	**3,0 c**	**2,9 a**	**2,7 a**	**2,8 a**	**1,6 c**	**4,0 c**	**2,7 a**	**3,1 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 21 - Hull	3,2 c	3,2 c	2,7 b	3,2 b	2,6 b	2,3 b	2,4 b	2,5 b	2,5 a	2,4 a
Zone 22 - Aylmer	-1,3 a	5,6 a	1,1 a	0,5 a	++	2,4 a	1,7 b	++	0,6 a	1,1 a
Zone 23 - Gatineau	**	5,2 d	3,0 c	1,2 a	2,6 b	1,8 b	1,6 c	1,9 c	2,8 a	1,8 b
Zone 24 - Périphérie	**	**	++	++	++	**	++	++	++	**
Gatineau	3,7 c	3,7 b	2,7 b	2,3 a	2,4 a	2,2 a	2,1 a	2,4 a	2,4 a	2,1 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Gatineau										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	**	**	3,8 d	4,3 d
1960 à 1974	2,8 c	3,7 d	1,7 b	2,1 a	2,3 c	2,0 c	1,0 a	**	2,0 b	2,5 b
1975 à 1989	**	**	2,5 b	1,9 b	2,8 a	2,4 b	1,9 c	2,9 c	2,7 a	2,4 a
1990 à 1999	**	a.l.e.	0,4 b	0,3 b	1,0 d	**	0,4 b	**	0,7 b	1,5 c
2000 ou après	**	**	0,5 b	**	2,4 c	**	**	1,1 d	1,9 c	2,4 c
Tous les immeubles	3,2 d	4,5 d	2,2 b	2,3 b	2,4 a	2,2 b	1,6 c	3,4 d	2,2 a	2,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Gatineau										
Avant 1960	488 b	466 c	524 a	535 a	587 b	650 a	735 b	754 b	563 a	615 a
1960 à 1974	525 a	542 a	607 a	624 a	670 a	704 a	773 a	803 a	648 a	675 a
1975 à 1989	507 a	467 b	602 a	616 a	672 a	686 a	780 a	784 a	666 a	677 a
1990 à 1999	473 d	a.l.e.	558 a	578 a	717 a	729 a	753 b	770 a	700 a	711 a
2000 ou après	**	**	641 a	630 a	840 a	852 a	885 a	905 a	802 a	818 a
Tous les immeubles	511 a	518 a	590 a	606 a	690 a	711 a	791 a	808 a	669 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Gatineau										
3 à 5 unités	**	**	4,0 d	**	3,7 d	**	**	**	3,5 d	3,5 d
6 à 19 unités	**	**	1,1 a	2,7 c	1,7 b	2,6 c	**	**	1,5 a	2,5 b
20 à 49 unités	1,7 a	0,0 a	3,1 a	1,8 a	2,9 a	1,7 a	3,0 a	2,3 a	2,9 a	1,7 a
50 à 99 unités	2,8 a	2,8 a	1,6 a	2,3 a	3,3 a	3,4 a	3,7 a	1,9 a	2,5 a	2,7 a
100 unités et +	1,3 a	1,3 a	1,8 a	1,4 a	1,3 a	1,3 a	0,7 a	0,0 a	1,5 a	1,3 a
Tous les immeubles	3,2 d	4,5 c	2,2 b	2,3 b	2,4 a	2,2 b	1,6 c	3,4 d	2,2 a	2,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Gatineau										
3 à 5 unités	483 b	508 b	521 a	555 a	660 a	700 a	777 a	826 a	640 a	688 a
6 à 19 unités	454 c	412 b	566 a	567 a	673 a	688 a	805 a	794 a	663 a	676 a
20 à 49 unités	482 a	501 a	601 a	622 a	706 a	719 a	732 a	745 a	682 a	698 a
50 à 99 unités	546 a	566 a	622 a	632 a	717 a	737 a	787 a	802 a	668 a	686 a
100 unités et +	561 a	582 a	672 a	683 a	775 a	794 a	896 a	936 a	722 a	738 a
Tous les immeubles	511 a	518 a	590 a	606 a	690 a	711 a	791 a	808 a	669 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 21 - Hull	3,1 d	**	0,7 a	**	2,4 a	1,1 a	2,0 a	2,4 a	1,2 a	0,9 a
Zone 22 - Aylmer	**	**	5,7 b	3,5 c	**	**	**	**	2,9 a	3,1 a
Zone 23 - Gatineau	**	5,0 d	1,3 a	2,4 c	3,3 a	2,0 a	3,4 a	2,8 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 24 - Périphérie	**	3,7 d	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	3,5 d	3,5 d	1,5 a	2,5 b	2,9 a	1,7 a	2,5 a	2,7 a	1,5 a	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Gatineau										
Moins de 500 $	**	**	**	**	0,0 d	0,0 d	**	a.l.e.	**	**
500 à 599 $	2,7 c	**	2,7 c	2,5 c	**	**	**	**	3,1 d	3,2 d
600 à 699 $	3,2 b	**	1,9 b	2,5 b	2,3 b	2,5 c	1,3 d	1,3 c	2,1 b	2,4 b
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	2,7 c	1,1 a	2,2 a	1,9 b	0,8 d	4,4 d	1,9 a	2,4 b
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,4 a	**	**	2,4 c	1,9 c	**
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	3,2 d	4,5 d	2,2 b	2,3 b	2,4 a	2,2 b	1,6 c	3,4 d	2,2 a	2,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64385_2010_A01